

## TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Frassà Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....                                                   | 3  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....                                               | 5  |
| Precisazioni .....                                                 | 5  |
| Patti.....                                                         | 6  |
| Stato conservativo .....                                           | 6  |
| Parti Comuni .....                                                 | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....                                          | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 8  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 12 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 17 |

## INCARICO

All'udienza del 09/01/2025, il sottoscritto Arch. Frassà Antonio, con studio in Via Torino, 336 - 10015 - Ivrea (TO), email arch.frassa@libero.it, PEC a.frassa@architettitorinopec.it, Tel. 0125 239223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volpiano (TO) - viale Partigiani,5-7

## DESCRIZIONE

Appartamento con autorimessa in un complesso edilizio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volpiano (TO) - viale Partigiani,5-7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

A nord mappale Fg. 10 n. 583; ad est mappale Fg. 10 n. 328; a sud mappali Fg.10 nn. 669-670-671; ad ovest mappale Fg. 10 n. 672

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Sottotetto (autonomo)                 | 13,22 mq            | 27,67 mq            | 0,33         | 9,13 mq                         | 2,15 m  | 1     |
| Abitazione                            | 38,22 mq            | 58,93 mq            | 1            | 58,93 mq                        | 2,73 m  | 1     |
| Sottotetto (autonomo)                 | 42,15 mq            | 56,87 mq            | 0,33         | 18,77 mq                        | 1,75 m  | 2     |
| Autorimessa                           | 23,38 mq            | 28,17 mq            | 0,5          | 14,09 mq                        | 2,50 m  | S1    |
| Balcone scoperto                      | 12,13 mq            | 12,13 mq            | 0,25         | 3,03 mq                         | 0,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 103,95 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 103,95 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali al 1° P. e al 2° P. descritti come sottotetto (autonomo) sono di fatto destinati a locali stireria e ripostiglio (al 1° P.) e w.c. camere da letto (al 2° P.)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 16/11/2006 al 27/03/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 613, Sub. 23<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 23<br>Superficie catastale 27 mq<br>Rendita € 106,91 |

|                              |                   |                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano S1                                                                                                                                                |
| Dal 16/11/2006 al 27/03/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 613, Sub. 23<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 23<br>Superficie catastale 27 mq<br>Rendita € 106,91<br>Piano S1 |
| Dal 16/11/2006 al 27/03/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 613, Sub. 21<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4<br>Superficie catastale 69 mq<br>Rendita € 423,49<br>Piano 2-3 |
| Dal 23/07/2007 al 14/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 613, Sub. 21<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4<br>Superficie catastale 69 mq<br>Rendita € 423,49<br>Piano 2-3 |

I titolari corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 10     | 613   | 21   |                     | A2        | 2      | 4           | 69 mq                | 423,49 € | 2-3   |          |
|                         | 10     | 613   | 23   |                     | C6        | 3      | 23          | 27 mq                | 106,91 € | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano 2° vi sono due aperture verso est e verso ovest (abbaini) e non sono presenti i muricci che li delimitano (riportati nella planimetria catastale)

## PRECISAZIONI

Nulla da precisare

## PATTI

Non vi sono patti

## STATO CONSERVATIVO

L'alloggio è l'autorimessa sono in un buon stato di conservazione così' lo stabile che li contiene e tutto il complesso edilizio.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono in alcune aree verdi, le reti tecniche: fognatura, acquedotto, gas e fornitura elettrica delle parti comuni: ascensore, illuminazione scale e androne/area di manovra del piano S1; altre consistenti nelle aree dello ingresso pedonale e carraio ai numeri civici 5-7, le scale e le rampe d'accesso esterne

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio è ubicato in un fabbricato a 3 piani fuori terra(compreso un sottotetto non abitabile) e seminterrato. Ha fondazioni in c.a., un esposizione prevalente est-ovest; altezza utile interna dell'alloggio: 2,72 mt, di mt. 2,15(media) per i locali con soletta inclinata; di 2,50 mt per la autorimessa posta nel piano seminterrato. La struttura portante verticale consiste in pilastri in c.a. e tamponamenti in mattoni (cassa vuota con inframezzato strato di coibente). Solai in laterocemento, tetto con struttura lignea e copertura in tegole curve. Rivestimento esterno con intonaco al civile tinteggiato fine e mattoni paramano rossi per il complesso edilizio ai piani terra e S1..

Tramezzatura interna in mattoni semipieni. Pavimentazione interna in gres ceramico; serramenti esterni in legno con vetrocamere e persiane a lamelle a due ante. Porte interne in legno tamburato. Soffitti e volte intonacati al civile; scala interna con pedate in pietra grigia, scale condominiali in pietra grigia, balaustre metalliche con corrimani in legno. Il fabbricato è regolarmente allacciato alla rete fognaria, alla rete elettrica, del telefono e del gas. Impianto elettrico sottotraccia a 220 V. con punti luce ben posizionati e sufficienti. Impianto del riscaldamento domestico con radiatori alimentati da generatore condominiale e con colonna montante sottotraccia e sottopavimento. Sono presenti sui lati est ed ovest due balconi. Dalla scala condominiale si può accedere ai divesri paini e alle autorimesse, Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale. Vi sono all'esterno delle aree verdi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio e l'autorimessa sono attualmente abitati dal figlio della copia Wu Xiaodong e Li Danna. L'alloggio è completamente arredato nell'autorimessa è presente un veicolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                          |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/03/1977 al 19/04/2002 | **** Omissis **** | Atto di compravendita terreni |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Dr.ssa IPPOLITO Lucia         | 19/04/2002 | 49242         |             |
|                              |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Torino 2                      | 02/05/2002 | 18708         | 12674       |
|                              |                   | Registrazione                 |            |               |             |
| Dal 01/03/1977 al 15/06/2002 | **** Omissis **** | Atto di compravendita terreni |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Dr. IPPOLITO Lucia            | 15/06/2002 | 49727         |             |
|                              |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Torino 2                      | 28/06/2002 | 27142         | 18333       |
|                              |                   | Registrazione                 |            |               |             |
| Dal 01/03/1977 al 26/05/2005 | **** Omissis **** | Atto di compravendita terreni |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Dr.ssa IPPOLITO Lucia         | 26/10/2002 | 50554         |             |
|                              |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Torino 2                      | 07/11/2002 | 47352         | 33034       |
|                              |                   | Registrazione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

|                                 |                   |                                              |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/05/2001 al<br>20/04/2002 | **** Omissis **** | Atto di compravendita terreni                |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Dr.ssa IPPOLITO Lucia                        | 20/04/2002 | 49245         |             |
|                                 |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                                     | 02/05/2002 | 18709         | 12675       |
|                                 |                   | Registrazione                                |            |               |             |
| Dal 26/05/2005 al<br>27/03/2007 | **** Omissis **** | Atti di compravendita terreni                |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Dr. Salvatore BARBAGALLO                     | 26/05/2005 | 14097         | 4822        |
|                                 |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Torino 2                                     | 15/06/2005 | 28087         | 18061       |
|                                 |                   | Registrazione                                |            |               |             |
| Dal 27/03/2007 al<br>14/02/2025 | **** Omissis **** | Atto di compravendita alloggio e autorimessa |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Dr Salvatore BARBAGALLO                      | 27/03/2007 | 18464         | 8012        |
|                                 |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   |                                              |            |               |             |
|                                 |                   | Registrazione                                |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   | Torino 2                                     | 23/04/2007 | 2340          | 1T          |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Annotazione a iscrizione** derivante da Frazionamento di quota  
Iscritto a Torino il 06/08/2007  
Reg. gen. 45650 - Reg. part. 7341  
Quota: 100  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Data: 06/03/2007  
N° repertorio: 45650  
N° raccolta: 7341
- **Ipoteca** derivante da Riscossione coattiva del credito  
Iscritto a Torino 2 il 19/10/2016  
Reg. gen. 41385 - Reg. part. 7379  
Quota: 100  
Importo: € 385.789,64  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 192.894,82  
Data: 18/10/2016  
N° repertorio: 3978  
N° raccolta: 11016  
Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare l'iscrizione di ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione del 18/10/2016 n. rep. 3978/11016 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca volontaria per €35,00 e n. 1 atto giudiziario per € 262,00 .
- **ipoteca Concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Torino 2 il 12/08/2024  
Reg. gen. 36132 - Reg. part. 5883  
Quota: 100  
Importo: € 45.202,16  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 22.601,08  
Data: 31/07/2024  
N° repertorio: 110168  
Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare l'iscrizione di ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione n. 110168 del 31/07/2024 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca volontaria per €35,00 e n. 1 atto giudiziario per € 262,00 .

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Torino il 23/10/2024

Reg. gen. 43117 - Reg. part. 32409

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare: una trascrizione n. rep. 43117/32409 del 23/10/2024 e due iscrizioni di ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione rispettivamente del 18/10/2016 n. rep. 3978/11016 e n. 110168 del 31/07/2024; oltre a questa dovrà essere cancellata anche l'iscrizione di ipoteca relativa al frazionamento di quote di cui all'annotazione n. 45650/7341 del 06/03/2007 legato all'ipoteca iscritta al n. 13980/3084 del 18/03/2006 a favore di SAN PAOLO IMI e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca volontaria per €35,00 e n. 1 atto giudiziario per € 262,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **Art. 33 TER - Zona Normativa - IMPIANTI TERZIARI DI RIORDINO ED IN PROGETTO**

1. [Il PRG individua in cartografia con sigla TP1 TN1 un insediamento prevalentemente riservato a funzioni di carattere commerciale al dettaglio per discount.

L'area è trasformabile in base ai parametri edilizi e urbanistici riportati in appresso, fatta salva la redazione di SUE esteso all'intera zona normativa quanto stabilito al successivo art. 63 bis a seguito dell'attuazione di SUE approvato con D.C.C. n. 45 del 16/07/2002 e successive varianti.

E' ammessa la formazione di complesso edilizio commerciale /residenziale in base alle seguenti misure:

- discount alimentare

SUL: 1380 mq 1.730 mq.

[Superficie coperta: 1380 mq]199 1.730 mq.

Volume: 4.400 mc 6.000 mc

N° piani: 2

Standard urbanistici: quanto previsto dai criteri regionali in attuazione della L.R. 28/99

- abitazione, volume: 3800 mc , n° piani: 3 , standard urbanistici: 25 mq/ab.

R.C. comprensivo di abitazione e discount: 1/3 - Abitanti: 31/200

Interventi di ampliamento della struttura commerciale esistente, nei limiti dei parametri sopra indicati, dovranno essere sottoposti a Permesso di costruire convenzionato. Tali interventi sono inoltre subordinati alla realizzazione, previa approvazione del progetto esecutivo da parte degli Uffici comunali, di una rotonda veicolare all'incrocio tra la via Leini e viale Partigiani, con il ridisegno di quest' ultimo con l'eliminazione della prima tratta dell'aiuola centrale, che separa i due sensi di marcia, così da consentire un innesto ottimale in ingresso ed in uscita dall' intersezione.

Per l'invarianza idraulica si chiede di provvedere:

• a disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, strade a bassa frequentazione) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

• all'effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture del fabbricato per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi. A tal proposito si consiglia di verificare i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTCP2 al punto 4.1 (Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo).

In merito alle risorse energetiche si chiede di provvedere: • all'impiego delle migliori tecniche disponibili, relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare, per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;

• all'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;

• alla razionalizzazione dei consumi energetici, per esempio mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione, esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;

Nelle fasi di cantiere dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare gli impatti:

• sulla componente aria contenendo l'eventuale diffusione di inquinanti;

• sulle risorse idriche sotterranee al fine di limitare i rischi di contaminazione, dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale.

Relativamente alla realizzazione di tutte aree verdi previste, si richiede di utilizzare vegetazione climacica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con il DGR 27/05/2019 n.24- 9076.

La compensazione monetaria di cui al punto 6 - Compensazioni del Documento tecnico di verifica di Assoggettabilità riferita ad una superficie complessiva di 324 mq (140 mq per la rotonda e 184 mq).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Permesso di costruire n. 48/2005 del 12/08/2005

Inizio lavori prot. 18623 del 18/08/2005

D.I.A per Variante prot. 18947 del 05/09/2006

Fine lavori prot. 6150 del 19/03/2007

Agibilità rilasciata il 27/04/2011 pratica n. 16/2007

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il P. di C. e la successiva variante. I locali al 1° P. e al 2° P. (sottotetto) autorizzati come locali di sgombero sono di fatto destinati a stireria/ripostiglio (locale al 1° P.) e a servizio igienico e due camere da letto al 2° P. di sottotetto. Gli impianti sono a norma ed hanno certificati di conformità allegati alla dichiarazione di agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 5.570,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.143,08

Gli esecutati sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno delle rate scadute per un importo di € 5567,40

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volpiano (TO) - viale Partigiani, 5-7  
Appartamento con autorimessa in un complesso edilizio  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 613, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 613, Sub. 23, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 124.740,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovuti alle irregolarità edilizie riscontrate e non sanabili (ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001) con apposita istanza.

Tutti questi fattori hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, si valuta dopo aver consultato i prezzi medi di mercato riportati nel Borsino immobiliare e analogamente con quelli riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per il comune di Volpiano (TO), tenuto conto dello stato conservativo : Abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale in 1200 €/mq ( l'autorimessa al piano S1 è stata ricompresa nella valutazione in quanto di fatto bene acquistato in unicum nell'atto di compravendita). Si precisa che i costi relativi alla regolarizzazione con variazione castale € 400,00; più IVA 22%;CNPAIA 4 e contr. integrativo INPS 4% .

| Identificativo corpo                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Volpiano (TO) - viale<br>Partigiani,5-7 | 103,95 mq                | 1.200,00 €/mq   | € 124.740,00       | 100,00%          | € 124.740,00 |
|                                                                        |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 124.740,00 |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ivrea, li 18/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Frassà Antonio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto (Aggiornamento al 23/04/2007)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 27/04/2011)

- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Permesso di costruire e DIA in Variante del P.di C. (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Foto interni ed esterni (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista dall'alto-Ortofoto (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Alloggio e autorimessa (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Tavv. 1-2-3 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRGC Volpiano (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione condominio "LA CORTE" (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Inizio e fine lavori (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure da ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 24/01/2025)

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volpiano (TO) - viale Partigiani,5-7

Appartamento con autorimessa in un complesso edilizio  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 613, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 613, Sub. 23, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Art. 33 TER - Zona Normativa - IMPIANTI TERZIARI DI RIORDINO ED IN PROGETTO 1. [Il PRG individua in cartografia con sigla TP1 TN1 un insediamento prevalentemente riservato a funzioni di carattere commerciale al dettaglio per discount. L'area è trasformabile in base ai parametri edilizi e urbanistici riportati in appresso, fatta salva la redazione di SUE esteso all'intera zona normativa quanto stabilito al successivo art. 63 bis a seguito dell'attuazione di SUE approvato con D.C.C. n. 45 del 16/07/2002 e successive varianti. E' ammessa la formazione di complesso edilizio commerciale /residenziale in base alle seguenti misure: - discount alimentare SUL: 1380 mq 1.730 mq. [Superficie coperta: 1380 mq]199 1.730 mq. Volume: 4.400 mc 6.000 mc N° piani: 2 Standard urbanistici: quanto previsto dai criteri regionali in attuazione della L.R. 28/99 - abitazione, volume: 3800 mc , n° piani: 3 , standard urbanistici: 25 mq/ab. R.C. comprensivo di abitazione e discount: 1/3 - Abitanti: 31/200 Interventi di ampliamento della struttura commerciale esistente, nei limiti dei parametri sopra indicati, dovranno essere sottoposti a Permesso di costruire convenzionato. Tali interventi sono inoltre subordinati alla realizzazione, previa approvazione del progetto esecutivo da parte degli Uffici comunali, di una rotonda veicolare all'incrocio tra la via Leinì e viale Partigiani, con il ridisegno di quest' ultimo con l'eliminazione della prima tratta dell'aiuola centrale, che separa i due sensi di marcia, così da consentire un innesto ottimale in ingrosso ed in uscita dall' intersezione. Per l'invarianza idraulica si chiede di provvedere: • a disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, strade a bassa frequentazione) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio. • all'effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture del fabbricato per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi. A tal proposito si consiglia di verificare i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTCP2 al punto 4.1 (Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo). In merito alle risorse energetiche si chiede di provvedere: • all'impiego delle migliori tecniche disponibili, relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare, per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale; • all'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni; • alla razionalizzazione dei consumi energetici, per esempio mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione, esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne; Nelle fasi di cantiere dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare gli impatti: • sulla componente aria contenendo l'eventuale diffusione di inquinanti; • sulle risorse idriche sotterranee al fine di limitare i rischi di contaminazione, dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale. Relativamente alla realizzazione di tutte aree verdi previste, si richiede di utilizzare vegetazione climatica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con il DGR 27/05/2019 n.24- 9076. La compensazione monetaria di cui al punto 6 - Compensazioni del Documento tecnico di verifica di Assoggettabilità riferita ad una superficie complessiva di 324 mq (140 mq per la rotonda e 184 mq).

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                |            |           |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Volpiano (TO) - viale Partigiani, 5-7                                                                                                                                          |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                      | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 10, Part. 613, Sub. 21,<br>Categoria A2 - Fg. 10, Part. 613,<br>Sub. 23, Categoria C6                              | Superficie | 103,95 mq |
| Stato conservativo:      | L'alloggio e l'autorimessa sono in un buon stato di conservazione così lo stabile che li contiene e tutto il complesso edilizio.                                               |            |           |
| Descrizione:             | Appartamento con autorimessa in un complesso edilizio                                                                                                                          |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | NO                                                                                                                                                                             |            |           |
| Stato di occupazione:    | L'alloggio e l'autorimessa sono attualmente abitati dal figlio della copia Wu Xiaodong e Li Danna. L'alloggio è completamente arredato nell'autorimessa è presente un veicolo. |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione** derivante da Frazionamento di quota

Iscritto a Torino il 06/08/2007

Reg. gen. 45650 - Reg. part. 7341

Quota: 100

Importo: € 300.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Data: 06/03/2007

N° repertorio: 45650

N° raccolta: 7341

- **ipoteca Concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ingiunzione fiscale

Iscritto a Torino 2 il 12/08/2024

Reg. gen. 36132 - Reg. part. 5883

Quota: 100

Importo: € 45.202,16

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.601,08

Data: 31/07/2024

N° repertorio: 110168

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare l'iscrizione di ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione n. 110168 del 31/07/2024 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca volontaria per €35,00 e n. 1 atto giudiziario per € 262,00 .